gws WOHNEN
Dortmund-Süd eG

ALLES AUF **ZUKUNFT**

GESCHÄFTSBERICHT | 2019

Konzept | Kreation | Fotografie
C.LUENINGDESIGN
MARKUS STEUR FOTOGRAFIE

INHALT

ab Seite 4

ALLGEMEINE ANGABEN

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
Unternehmensstruktur
Organe der Genossenschaft
Vertreterversammlung
Mitglieder
Personal-/Organisationsbericht
Stadtteilbüro/Betreutes Wohnen

ab Seite 13

LAGEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
Bautätigkeit und Modernisierung
Geschäftsentwicklung
Bestandspflege
Darstellung der Lage
Ertragslage
Vermögens- und Finanzlage
Risiko- und Prognosebericht

ab Seite 21

AUFSICHTSRAT

Bericht des Aufsichtsrates

ab Seite 24

JAHRESABSCHLUSS

Jahresabschluss
Gewinn- und Verlustrechnung

ab Seite 27

ANHANG

Allgemeine Angaben
Verbindlichkeitenspiegel
Anlagengitter
Sonstige Angaben

ALLGEMEINE ANGABEN

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalrentabilität in %	6,9	6,8	7,7	7,9	6,0	5,8
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,3	3,3	3,7	3,8	3,4	3,5
Durchschnittliche Sollmiete pro m²/mtl. (EUR)	5,30	5,15	5,05	4,97	4,85	4,73
Fremdkapitalzinsen pro m²/mtl. (EUR)	0,43	0,46	0,56	0,63	0,67	0,71
Instandhaltungskosten pro m²/mtl. (EUR)	1,26	1,17	1,05	0,82	0,85	0,98
Anzahl Wohnungskündigungen	306	343	388	357	370	374
Fluktuationsquote in %	8,4	9,4	10,7	9,8	10,1	10,3
Leerstandsquote (nachfragebedingt) in %	0,3	0,4	0,3	0,3	1,2	1,5

JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme (TEUR)	133.123	126.485	125.824	124.611	122.625	117.011
Anlagenintensität in %	91,8	91,9	91,3	91,9	91,9	90,7
Eigenkapitalquote in %	33,5	33,0	31,2	29,3	27,6	27,4
Fremdkapitalquote in %	56,4	56,8	59,5	61,3	63,1	63,2
Sollmieten p. a. (TEUR)	15.661	15.192	14.899	14.299	13.857	13.552
Cashflow (TEUR)	7.354	7.373	7.288	6.874	6.088	5.291
Aktivierte Eigenleistungen (TEUR)	-191	-283	-303	-288	-370	-233
Planmäßige Tilgungen (TEUR)	-4.493	-4.136	-3.739	-3.752	-3.687	-3.681
Dividende (Zuschreibung/Auszahlung) (TEUR)	-279	-278	-275	-270	-259	-235
Verfügbarer Cashflow (TEUR)	2.391	2.676	2.971	2.564	1.772	1.142

UNTERNEHMENSSTRUKTUR GWS-WOHNEN DORTMUND-SÜD EG

GWS-WOHNEN DORTMUND-SÜD EG	GWS-SERVICE DORTMUND-SÜD MBH
Vermietungsgenossenschaft	100 %ige Tochter der Vermietungsgenossenschaft
Gründungsjahr: 1897	Gründungsjahr: 1994
Reg.-Nr. 3 GnR 438 Amtsgericht Dortmund	B 11123 HR Amtsgericht Dortmund

SITZ DER GENOSSENSCHAFT

Am Schallacker 23
44263 Dortmund (Hörde)

Telefon (0231) 941314 - 0
Telefax (0231) 941314 - 14

gws-wohnen.de
info@gws-wohnen.de

MITGLIEDSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf

Dortmunder Volksbank eG, Dortmund

Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e. V., Münster

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V., Berlin

Wohnen in Genossenschaften e. V., Münster

ALLES FÜR MEHR WOHLFÜHL-QUALITÄT

Unser zukunftsorientertes Handeln setzt auf kommende Generationen. Mit vier, in nachhaltiger Holz-Systembauweise errichteten Kindergärten, garantieren wir für ein angenehmes Raumklima und erweitern somit die Wohlfühlqualität unserer Kleinen – für rundum zufriedene Familien. **Kita St. Clara**

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

AUFSICHTSRAT

		gewählt bis
Manfred Renno	Dipl.-Ingenieur, Vorsitzender	2021
Ludger Wilde	Stadtrat der Stadt Dortmund, stellvertretender Vorsitzender	2022
Bernhard Klösel	Rentner, Schriftführer	2020
Anja Laubrock	stellvertretende Amtsleiterin der Stadt Dortmund, stellvertretende Schriftführerin	2022
Petra Mück	Dipl.-Sozialpädagogin	2020
Gisela Nürenberg	Dipl.-Ingenieurin, Amt für Wohnen und Stadterneuerung der Stadt Dortmund	2020
Dr. Siegbert Panteleit	Dipl.-Ingenieur	2022
Dr. Alexander Puplick	Rechtsanwalt und Notar (ab 24.05.2019)	2020
Sabine Richarz	Hausfrau	2022
Dennis Soldmann	M.A. Management (Accounting & Finance)	2021
Ralf Tiefenbach	Angestellter	2021
Dirk Wittmann	Geschäftsführer DEW21	2021

VORSTAND

Boris Deuter	M.A. Real Estate Management, Vorsitzender (hauptamtlich)
Johannes Hessel	Dipl.-Volkswirt (nebenamtlich mit Verwaltungstätigkeit, bis 05.06.2019)
Wolfgang Schwingel	Prokurist der Dortmunder Volksbank eG i. R. (nebenamtlich)

PROKURIST

Wilfried Spräner	Architekt

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft hat am 24. Mai 2019 stattgefunden. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde beschlossen. Die Versammlung folgte dem Vorschlag zur Ausschüttung / Zuschreibung der Dividende und der Einstellung des verbleibenden Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Ludger Wilde, Anja Laubrock, Dr. Siegbert Panteleit und Sabine Richarz wurden für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. Für das im Jahr 2018 verstorbene Aufsichtsratsmitglied Rainer Wiechers wurde Dr. Alexander Puplick neu in dieses Gremium gewählt.

MITGLIEDER

Im Geschäftsjahr ist die Zahl der Mitglieder geringfügig gestiegen, die Geschäftsanteilsentwicklung ist bei Mehrfachzeichnungen leicht positiv.

Wir trauern um unsere im Geschäftsjahr 2019 verstorbenen 65 Genossenschaftsmitglieder.

ALLES FÜR MEHR KLIMAFREUND-LICHKEIT

Auf einer Fläche von rund 765 Quadratmetern erzeugten 702 Solarmodule auf den Dächern der Wohnbebauung „Heinrich-Stephan-Straße“ im Jahre 2019 rund 65.680 Kilowattstunden Strom und konnten somit ca. 38 Tonnen CO_2 einsparen. Unsere Photovoltaikanlage: nachhaltig, effizient und mit klarem ökologischen Vorsprung. **Heinrich-Stephan-Straße**

PERSONAL- / ORGANISATIONSBERICHT

Die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nimmt einen hohen Stellenwert ein. Wir beschäftigen zurzeit vier Auszubildende im Bereich Immobilienwirtschaft.

Mit den besonderen Herausforderungen des Geschäftsjahres 2019 haben sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter identifiziert und somit wesentlich zu einem erfolgreichen Abschluss des Berichtsjahres beigetragen.

Änderungen des wohnungswirtschaftlichen Vergütungsvertrages werden tarifvertragskonform umgesetzt.

STADTTEILBÜRO / BETREUTES WOHNEN

Der zwischen dem Sozialdienst katholischer Frauen (SkF) und der gws-Wohnen bestehende Kooperationsvertrag über den Betrieb eines Stadtteilbüros sieht neben der Einzelfallhilfe die Verbesserung der Lebensqualität der Nutzer von Wohnungen der gws-Wohnen vor. Problemlagen sollen erkannt werden; Bedürfnisse sind zu erfragen, um flexible Maßnahmen ergreifen zu können.

Das Stadtteilbüro unterstützt die gws-Wohnen bei der Vermittlung von Konflikten zwischen den Nutzungsberechtigten und hat sich unter anderem zum Ziel gesetzt, nachbarschaftliche Strukturen zu fördern und zu verbessern. Es kümmert sich um die soziale Betreuung unserer Nutzungsberechtigten in allen Aufgabenfeldern.

Die Mitarbeiter des Stadtteilbüros unterstützen unsere Nutzer bei der Beantragung von Sozialleistungen in jeglichen Lebensbereichen. Hierzu gehört insbesondere die Hilfe bei der Kommunikation mit Krankenkassen und Behörden, aber auch die Unterstützung bei der Beantragung von Wohngeldern und Sozialleistungen, nicht nur um eine laufende Nutzungsgebührenzahlung sicher zu stellen oder offene Forderung auszugleichen. In diesem Zusammenhang kann auf Wunsch des Nutzers eine Beratung in finanziellen Angelegenheiten durch das Stadtteilbüro erfolgen.

Das B3 (Begegnung, Beratung und Betreuung) in der Niederhofener Straße gehört dem Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser der Bundesrepublik an. Ziel ist die Unterhaltung eines offenen Tagestreffpunktes, in dem sich die Generationen in alltäglichen Situationen begegnen und gegenseitig unterstützen.

Mit der Arbeiterwohlfahrt Dortmund besteht ein Servicevertrag „Betreutes Wohnen ohne Umzug“ für 223 in der Hörder Altstadt gelegene Genossenschaftswohnungen. Für ein vergleichbar geringes monatliches Entgelt bietet die AWO unseren Nutzern Grundleistungen für das Leben in vertrauter Umgebung an.

LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENENTWICKLUNG

Die Leistung der deutschen Wirtschaft war im Berichtsjahr 2019 weiter aufwärtsgerichtet und schließt damit an die Vorjahre an. Die Grundlage für diesen fortsetzenden Trend bildet insbesondere die günstige Arbeitsmarktlage mit einer steigenden Beschäftigungsrate und einer zurückgehenden Arbeitslosigkeit. Die Zahl der Erwerbstätigen mit einem Jahresdurchschnitt von 45,3 Millionen konnte damit einen neuen Höchststand und einen Anstieg von rund 400.000 Personen gegenüber dem Vorjahr erreichen. Von diesem Trend konnte vor allem die konsumnahe Dienstleistungsbranche weiter profitieren. Negative Effekte gehen vordergründig vom Produktionsrückgang der stark exportabhängigen Industrie aus. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 %. Verglichen mit dem Durchschnittswert von 1,3 % der seit zehn Jahren lang wachsenden deutschen Wirtschaft bedeutet dies einen deutlichen Rückgang der konjunkturellen Dynamik.[1]

Die stärksten Zuwächse im Jahr 2019 (4 %) gingen vom Baugewerbe aus. Auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte weitere Wertschöpfungszuwächse verzeichnen und stieg gegenüber dem Vorjahr stärker um 1,4 %.[2] Bundesweit wurden im Wirtschaftsjahr rund 228 Milliarden EUR in den Neubau und in die Modernisierung von Wohnraum investiert. Die gestiegene Zahl an Wohnungsbaugenehmigungen, eine hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse und günstige Finanzierungskonditionen tragen zu einer weiterhin guten Stimmung und zu Optimismus für das Jahr 2020 im Immobiliensektor bei.[3]

Der Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes in Dortmund gilt ein besonderes Augenmerk. So verfolgt die Stadt Dortmund weiterhin das Ziel über unterschiedliche Maßnahmen und Instrumente verstärkt Bauland auszuweisen, um den weiter steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen gerecht zu werden und den steigenden Angebotsmieten entgegenzuwirken.[4] Im Dortmunder Wohnungsmarktbericht 2020 werden mit einer geringen zeitlichen Verzögerung statistische Werte aus dem Bezugsjahr 2019 vorgelegt.

GESCHÄFTSVERLAUF

Mit Blick auf das Jahr 2019 kann die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr zurückschauen. So konnten in diesem Jahr die genossenschaftlichen Ziele wie ein angemessenes Wachstum, eine kontinuierliche Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit als auch eine nachhaltige Quartiersentwicklung weiter umgesetzt werden.

BESTANDSENTWICKLUNG

Zum Bilanzstichtag 31.12.2019 bewirtschaftet die Genossenschaft eine Wohn- und Nutzfläche von 246.956 m² (Vorjahr: 245.882 m²). Zu den 36 gewerblichen Einheiten gehören zu diesem Tage 5 Kindertageseinrichtungen und 1 Pflegeheim.

Die Zugänge im Bereich des Wohnungs- und Garagenbestandes resultieren zum einem aus dem strategischen Zukauf einer Bestandsimmobilie mit 12 Wohneinheiten und 11 Garagen in der Wedelstraße 5 und 7 im Stadtgebiet Dortmund-Wichlinghofen als auch der Teilung einer Wohneinheit Am Richterbusch 25 im Stadtteil Dortmund-Hörde. Im Bereich des Wohnparks Steinkühlerweg wurde ein Haus mit einer Wohneinheit veräußert. Auch wurde dort eine Zusammenlegung von 2 kleinflächigen Wohnungen in der St.-Georg-Straße 5 vollzogen.

Für 551 Wohnungen (15,1 % des Gesamtbestandes) bestehen zum Bilanzstichtag noch öffentliche Preis- und Belegungsbindungen.

[1] vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2019/2020, Berlin, 2020, S. 1-4 | [2] vgl. ebd., S. 3 f. | [3] vgl. ebd., S. 8 | [4] vgl. Stadt Dortmund – Amt für Wohnen, Wohnungsmarktbericht 2019, Dortmund, 2019, S. 9

BAUTÄTIGKEIT UND MODERNISIERUNG

Ein zentrales Neubauprojekt stellt das Nachbarschaftliche Wohnen Am Heedbrink mit 51 Wohneinheiten und einer 4-zügigen Kindertageseinrichtung Am Heedbrink 86 bis 88 in Dortmund-Hörde dar. Dieses Vorhaben spiegelt den fundamentalen und gleichzeitig zukunftsorientierten Gedanken unserer Genossenschaft wider. Das Objekt soll im ersten Quartal 2021 bezogen werden. Der Wiederaufbau in der direkten Nachbarschaft in der Teutonenstraße 1, 3 und 5 mit 19 Wohneinheiten stellt ein weiteres Bauprojekt des Berichtsjahres 2019 dar und wird voraussichtlich im Sommer 2020 abgeschlossen werden.

Neben dem Bestreben nach einem kontinuierlichen Wachstum steht die Modernisierung von Gebäuden weiterhin im genossenschaftlichen Fokus der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG. So konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr abschließend 11 Gebäude mit insgesamt 55 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten umfassend modernisiert und auf einen energetisch nachhaltigen Stand gebracht werden. Im Sommer des Berichtsjahres 2019 konnte zudem die energetische Modernisierung von 3 Objekten mit 21 Wohneinheiten in der Markgrafenstraße 1-3 a im Innenstadtbereich begonnen werden. Unsere Modernisierungsplanungen umfassen einen Zeitraum von 5 Jahren und werden laufend fortgeschrieben.

Bereits in der Planung befindet sich die Modernisierungsmaßnahme von 7 Wohnobjekten mit 42 Wohneinheiten sowie des innenliegenden Garagenhofes in der Wellinghofer Straße 193 bis 195 e im Stadtgebiet Dortmund-Hörde.

Mit Auszug des Mieters wurden in diesem Jahr rund 100 umfangreiche Einzelmodernisierungen von Wohnungen durchgeführt. Diese Maßnahmen waren notwendig, um einen zukunftsfähigen und langfristig vermietbaren Zustand der Wohnungen zu gewährleisten. Diese Strategie steht auch im Geschäftsjahr 2020 im Fokus unserer Genossenschaft.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes, der Anzahl an Garagen und Stellplätzen sowie der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr 2019 stellt sich wie folgt dar:

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Leerstände sind aufgrund der umfangreichen Modernisierungen im Zuge der hohen Verweildauer unserer Mitglieder unvermeidbar. Die Gesamtleerstandsquote betrug im Berichtsjahr 2019 durchschnittlich 2,8 % (Vorjahr: 2,6 %). Der nachfragebedingte Leerstand stagniert auf einem geringen Niveau mit durchschnittlich 0,5 %.

306 Wohnungen wurden im Berichtsjahr gekündigt. Unbereinigt um die Umzüge innerhalb des Wohnungsbestandes ist die Gesamtfluktuationsrate mit 8,4 % gegenüber dem Vorjahr (9,5 %) gesunken.

Entstehenden Zahlungsschwierigkeiten unserer Mitglieder begegnen wir mit einer offenen Kommunikation und stellen die Problemlösung in den Vordergrund. Gegen 23 Mieter, die ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Genossenschaft nicht nachkamen, mussten fristlose Kündigungen ausgesprochen werden. Davon konnten dank dieses Ansatzes 14 Kündigungen nach Kontoausgleich zurückgenommen werden. Lediglich 3 Wohnungen wurden nach Ausspruch der fristlosen Kündigung zwangsweise geräumt. 1 Nutzer hat die Wohnung freiwillig geräumt und zurückgegeben. 2 Nutzer waren verstorben. Hinsichtlich 3 weiterer Wohnungen wurden Räumungsklagen erhoben. Diese Verfahren waren bis zum Ende des Jahres noch nicht beigelegt.

Die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche und Monat lag im freifinanzierten Wohnungsbestand bei durchschnittlich 5,40 EUR im Monat. Damit orientieren sich die Nettokaltmieten am Median des Dortmunder Mietspiegels von Januar 2019. Eine geringe Veränderung zu den Vorjahren zeigt sich im öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

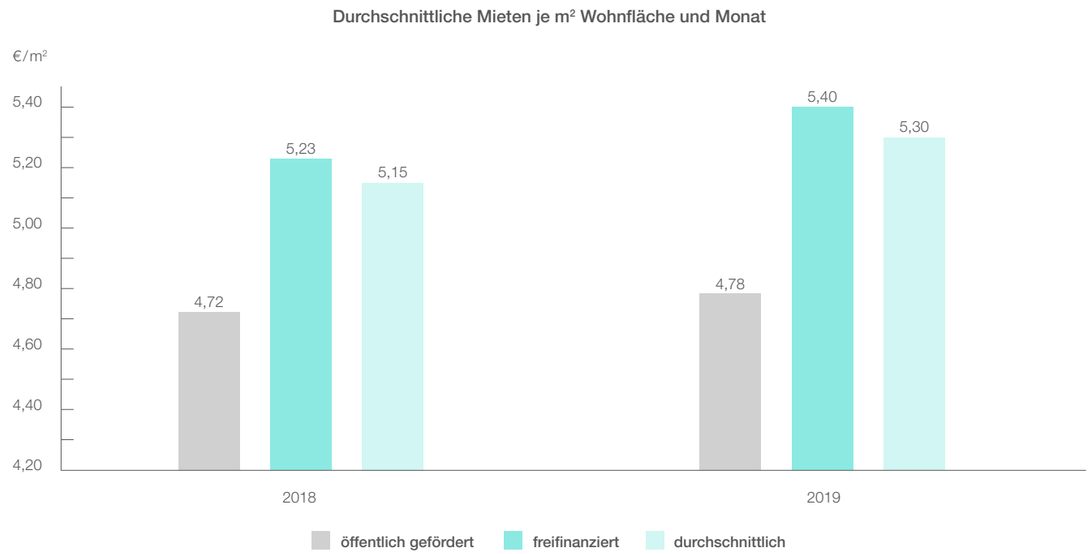
BESTANDSPFLEGE

Die Kosten für Modernisierungen und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 6.732 TEUR (Vorjahr: 7.265 TEUR) sind im Berichtsjahr 2019 gesunken.

Die Modernisierungskosten über 3.002 TEUR wurden in voller Höhe aktiviert. Sie entstanden in Höhe von 1.741 TEUR durch energetische Gebäudemodernisierungen. Für Einzelmodernisierungen wurde ein Betrag von 1.261 TEUR verwendet.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung sind im Vergleich zum Vorjahr (3.443 TEUR) angestiegen. Die Instandhaltungsleistungen betrugen unter Einbeziehung des Personal- und Sachaufwandes der Verwaltung und des Regiebetriebes 3.730 TEUR.

Rückblickend auf die vergangenen 2 Geschäftsjahre stellt sich die Entwicklung der Nettokaltmieten wie folgt dar:



DARSTELLUNG DER LAGE

ERTRAGSLAGE

Die positive Veränderung des Betriebsergebnisses von 239 TEUR resultiert vorrangig aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung. Neben den gestiegenen Sollmieten (296 TEUR) konnten über den Zukauf eines Mietwohngebäudes in der Wedelstraße in Dortmund-Wichlinghofen und der Wiedervermietung der Wohnungen in der Schultenstraße / Wiggerstraße in Dortmund-Hörde nach einer Gebäudemodernisierung zusätzliche Mieterträge in Höhe von 172 TEUR erzielt werden.

Trotz umfangreicher Darlehensaufnahme sind die Zinsaufwendungen für das abgelaufene Geschäftsjahr aufgrund des niedrigen Zinsniveaus um 92 TEUR gesunken und tragen ebenfalls zu Verbesserung des Betriebsergebnisses bei.

Der Ergebnisverbesserung stehen gestiegene Instandhaltungskosten von 242 TEUR gegenüber.

Die wirtschaftliche Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019 T€	Vorjahr T€
Umsatzerlöse (inkl. Bestandsveränderungen)	21.620	20.802
Andere aktivierte Eigenleistungen	191	283
Gesamtleistung	**21.811**	**21.085**
Sonstige betriebliche Erträge	441	711
Betriebsleistung	**22.252**	**21.796**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	9.225	8.983
Personalaufwand	2.615	2.645
Abschreibungen (planmäßig)	4.165	4.126
Andere betriebliche Aufwendungen	1.111	1.060
Zinsaufwand	1.398	1.490
Gewinnabhängige Steuern	81	74
Betriebsergebnis	**3.657**	**3.418**
Beteiligungs- und Finanzergebnis	1	0
Gewinn vor Steuern	**3.658**	**3.418**
Gewinnunabhängige Steuern	650	660
Jahresüberschuss	**3.008**	**2.758**

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 6.036 TEUR und resultiert hauptsächlich aus den gestiegenen Investitionen in Höhe von 10.777 TEUR. Den Zuwächsen stehen 4.165 TEUR aufgrund von Abschreibungen sowie Abgänge durch den Verkauf und Minderungen durch Versicherungserstattungen mit 576 TEUR gegenüber.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 2.759 TEUR basiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss 2019 von 3.008 TEUR abzüglich der ausgeschütteten Dividenden für das Jahr 2018.

Unter Betrachtung der Fristenkongruenz hat sich die Vermögens- und Finanzstruktur verbessert. So sind die zum Bilanzstichtag enthaltenen langfristigen Vermögenswerte bis auf eine Differenz von 1.092 TEUR (Vorjahr: 1.227) durch langfristiges Fremdkapital unterlegt.

Im Hinblick auf die Zielsetzung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit steht der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG für kurzfristige Liquiditätsengpässe ein entsprechender Kreditrahmen zur Verfügung.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse entsprechen dem branchenüblichen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens und können als stabil bezeichnet werden. Die Bilanzstruktur für das Berichtsjahr 2019 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019 T€	 %	Vorjahr T€	 %
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	123.496	92,8	117.460	92,9
Langfristiges Umlaufvermögen	1.597	1,2	1.644	1,3
Kurzfristiges Umlaufvermögen	8.030	6,0	7.381	5,8
Bilanzvolumen	**133.123**	**100,0**	**126.485**	**100,0**
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	44.570	33,5	41.811	33,1
Langfristige Rückstellungen	4.410	3,3	4.229	3,3
Langfristiges Fremdkapital	75.021	56,4	71.837	56,8
Kurzfristiges Fremdkapital	9.122	6,8	8.608	6,8
Bilanzvolumen	**133.123**	**100,0**	**126.485**	**100,0**

ALLES FÜR MEHR MOBILE FLEXIBILITÄT

Mit Innovationen fahren wir auch in Zukunft am Besten. So geht's auch mal gerne mit unseren E-Bikes oder dem E-Auto zur Wohnungsabnahme um die Ecke. Perfekt für eine bessere Umweltbilanz und ein wichtiger Baustein für unsere nachhaltige Mobilitätsstrategie. **gws-Wohnen Geschäftsstelle**

RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

RISIKOMANAGEMENT

Das bei unserem Unternehmen vorhandene Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Die auf Beeinträchtigungen der Unternehmensziele hinweisenden Indikatoren unterliegen der kontinuierlichen Beobachtung. Die Entwicklung der Liquidität, des Leerstandes, der Höhe der Instandhaltungskosten und des Abrechnungsstandes der Betriebskosten werden regelmäßig erfasst, ausgewertet und in der fortlaufenden Planung einbezogen.

RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Durch ein standardisiertes System der Berichterstattung sind wir in der Lage, Risiken frühzeitig zu erkennen, die sich negativ auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens auswirken können. Hiermit sind auch Entscheidungshilfen für geschäftspolitische Maßnahmen gegeben, sodass wir umgehend auf wirtschaftliche Entwicklungen reagieren können.

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Regelfestschreibung von zehn Jahren.

Um die Gefahr des Zinsanstieges gering zu halten, wurden Sicherungsmaßnahmen getroffen. Mittelfristig ist kein Klumpenrisiko zu erkennen. Wir erwarten bei unveränderten Rahmenbedingungen kurz- bis mittelfristig gleichbleibende Zinsbelastungen. Das Risiko einer unerwarteten Erhöhung der Leerstände schätzen wir als gering ein. Aufgrund der Lage, der Bestandspflege und des angemessenen Mietniveaus ist eine nachhaltige und gute Vermietbarkeit gegeben.

CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Seit vielen Jahren investieren wir in den eigenen Wohnungsbestand, um die Markttauglichkeit unserer Objekte sicherzustellen. Die Modernisierung von Wohneinheiten sowie energetische Aufwertungen und die Neubautätigkeit bilden dabei einen Schwerpunkt unserer betrieblichen Tätigkeit.

Die Weiterentwicklung der Genossenschaft zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen mit örtlicher Verankerung treiben wir stetig voran. So fokussieren wir kontinuierlich die regelmäßige und fachspezifische Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter. Diese Maßnahme dient dazu heute und auch zukünftig als verlässliches und kompetentes Wohnungsunternehmen in der Stadt Dortmund zu agieren.

PROGNOSEBERICHT

Angesichts der Wirtschaftsdaten wird für das Jahr 2020 eine konjunkturell gleichbleibende Entwicklung erwartet. Auf Grundlage der im Wirtschaftsplan enthaltenen Annahmen erwarten wir für das Geschäftsjahr 2020 ein Jahresergebnis von 2.282 TEUR. Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG wird sich über weitere Zugänge und gezielte Modernisierung von Wohnobjekten den ändernden Marktgegebenheiten anpassen und die Ertragsseite weiter stärken.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeitern und den genossenschaftlichen Gremien für ihren Einsatz und die erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Dortmund, 28. Februar 2020

Der Vorstand

Boris Deuter

Wolfgang Schwingel

DER AUFSICHTSRAT

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich anhand regelmäßiger Berichte des Vorstandes in mehreren gemeinsamen Sitzungen beider Organe über die Geschäftsführung informiert und diese pflichtgemäß überwacht. Er ließ sich laufend über die Geschäftsentwicklung, die Liquidität und die Ertragslage der gws-Unternehmensgruppe unterrichten.

Die am 24.05.2019 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2018 mit Lagebericht, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Ferner wurden die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat vorgetragen und sich daraus ergebende Fragen beantwortet. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2018 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2018.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, führte die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2019 durch. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 27.05.2020 zusammen mit Herrn Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Richard Engbert erörtert.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde am 27.05.2020 durch den Aufsichtsrat festgestellt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2019.

Dortmund, 28. Mai 2020

Manfred Renno
Vorsitzender des Aufsichtsrates

ALLES FÜR MEHR NACH-HALTIGKEIT

Mit über 2.000 Quadratmetern Flachdachbegrünung auf Wohngebäuden und Garagen leisten wir einen wertvollen Beitrag zur ökologischen Gesamtbilanz. Neben der nachhaltigen Verbindung zwischen Natur und Architektur, wirkt unsere Dachbegrünung auch den Hitzeinseln im Stadtbereich entgegen – ein weiterer Schritt für ein angenehmes Klima. **Lange Hecke**

JAHRESABSCHLUSS – AKTIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2019

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		3.273,85	4.255,71
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	97.987.288,61		97.265.865,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.394.048,55		16.950.577,81
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	74.584,70		74.584,70
Maschinen	2,03		2,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.127,89		273.033,15
Anlagen im Bau	7.567.747,13		505.535,98
Bauvorbereitungskosten	14.532,62		1.008.828,23
Geleistete Anzahlungen	0,00	122.232.331,53	116.395,26
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.256.000,00		1.256.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	4.750,00	1.260.751,00	4.750,00
Anlagevermögen insgesamt		**123.496.356,38**	**117.459.830,09**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18.716,05		18.716,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.576.064,94		1.620.039,86
Unfertige Leistungen	6.067.921,17		5.698.601,70
Andere Vorräte	366,29	7.663.068,45	366,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	92.901,51		137.079,05
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		237.500,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.720,09		41.785,25
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.131,08		21.471,05
Sonstige Vermögensgegenstände	100.657,11	239.409,79	138.617,50
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.721.789,11	1.105.365,23
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.452,00	5.275,28
Umlaufvermögen insgesamt		**9.626.719,35**	**9.024.817,26**
Bilanzsumme		**133.123.075,73**	**126.484.647,35**

JAHRESABSCHLUSS – PASSIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2019

	EUR	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		258.617,39		364.953,27
der verbleibenden Mitglieder		7.173.078,63		7.030.813,01
aus gekündigten Geschäftsanteilen		202,69		5.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	226.279,26		7.431.898,71	(260.019,22)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		4.583.989,53		4.273.989,53
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	310.000,00			(280.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		4.400.000,00		4.400.000,00
Andere Ergebnisrücklagen		27.456.117,71	36.440.107,24	25.107.126,28
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	348.991,43			(357.272,30)
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.000.000,00			(1.850.000,00)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		3.008.394,41		2.758.227,51
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		2.310.000,00	698.394,41	2.130.000,00
Eigenkapital insgesamt			**44.570.400,36**	**41.810.609,60**
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		4.025.289,00		3.726.360,00
Steuerrückstellungen		11.613,00		10.246,00
Sonstige Rückstellungen		1.212.637,00	5.249.539,00	1.522.839,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		72.732.806,67		69.407.201,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.288.620,33		2.429.310,50
Erhaltene Anzahlungen		6.297.288,77		6.165.657,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung		233.939,38		203.577,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		734.664,03		526.170,60
Sonstige Verbindlichkeiten		1.015.817,19	83.303.136,37	682.154,97
davon aus Steuern	51.092,89			(33.728,46)
Rechnungsabgrenzungsposten			0,00	520,00
Bilanzsumme			**133.123.075,73**	**126.484.647,35**

JAHRESABSCHLUSS
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2019

01. Januar bis 31. Dezember 2019

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.028.647,37		20.445.584,23
b) aus Verkauf von Grundstücken	179.000,00		170.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.388,84	21.251.036,21	56.396,92
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	369.319,47		130.072,20
Andere aktivierte Eigenleistungen	191.300,00		283.276,65
Sonstige betriebliche Erträge	440.620,95	1.001.240,42	710.688,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	9.163.751,62		8.907.846,21
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	43.974,92		56.887,16
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	16.923,70	9.224.650,24	17.934,99
Rohergebnis		**13.027.626,39**	**12.813.349,99**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.809.487,80		1.870.008,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	805.131,01	2.614.618,81	775.253,75
davon für Altersversorgung	428.063,80		(443.110,98)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.164.941,64	4.126.313,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.110.991,69	1.059.596,08
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	183,25		236,82
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	663,70	846,95	0,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.398.268,89	1.490.253,98
davon aus Aufzinsung	120.874,00		(126.294,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		80.893,28	73.579,73
Ergebnis nach Steuern		**3.658.759,03**	**3.418.581,14**
Sonstige Steuern		650.364,62	660.353,63
Jahresüberschuss		**3.008.394,41**	**2.758.227,51**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
in die Gesetzliche Rücklage		310.000,00	280.000,00
Vorwegzuweisung			
in Andere Ergebnisrücklagen		2.000.000,00	1.850.000,00
Bilanzgewinn		**698.394,41**	**628.227,51**

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN

Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG hat ihren Sitz in Dortmund und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Dortmund 3 GnR 438.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Ausweiswahlrechte sind wie im Vorjahr ausgeübt worden.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der gültigen Fassung des Formblattes für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über 5 - 10 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem beizulegenden Wert bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen enthalten Kosten für eigene Architekten und den Regiebetrieb. Die technischen Leistungen wurden nach HOAI bzw. in Anlehnung daran pauschaliert bewertet. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit im Sinne § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Die planmäßige Abschreibung für Wohnbauten wird seit 2004 mit 2 % von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Gebäude vor dem Baujahr 1990 bemessen.

Die Abschreibung für Bauten ab dem Baujahr 1990 wird auf Grundlage einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ermittelt. Mittelfristig zum Abriss vorgesehene Gebäude werden auf die voraussichtlich verbleibende Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Das Verwaltungsgebäude mit den zugehörigen Wohnungen wird seit 2007 mit 2,5 % abgeschrieben.

Die übrigen Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 3 % bzw. 5 % abgeschrieben.

Die weiteren Außenanlagen werden mit 10 % abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird auf Grundlage einer angenommenen Nutzungsdauer von 3 - 24 Jahren abgeschrieben. Bei Zugängen wird zeitanteilig mit Beginn des auf die Anschaffung folgenden Monates die Afa bemessen.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Wertminderungen erfasst.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagengitter dargestellt.

Im Umlaufvermögen wurden die Grundstücke zu den Anschaffungskosten bewertet. Zum Verkauf bestimmte 29 Reihenhäuser mit 30 Wohnungen in der Breslau-, Grünberg- und Waldenburgstraße, die z. Z. noch vermietet sind, werden in der Position **„Zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen Bauten“** ausgewiesen.

Die Position **„Unfertige Leistungen“** zeigt die mit den Nutzungsberechtigten noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die Bewertung von Elektro- und Malermaterial unserer Regiebetriebe erfolgt zu Anschaffungskosten. Der Materialbestand wird unter **„Andere Vorräte“** ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wurde durch vollständige Abschreibung Rechnung getragen. Das allgemeine Ausfallrisiko wird durch eine Pauschalwertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt. In der Position **„Sonstige Vermögensgegenstände“** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“ sind aufgrund versicherungsmathematischer Gutachten unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach dem Teilwertverfahren ermittelt worden. Die Einzelwerte zum 31.12.2019 wurden mit einem

Zinssatz von 2,71 % gerechnet. Der Gehaltstrend wurde mit einer Steigerungsrate von 2 % und der Rententrend mit einer 1,5 %igen Steigerungsrate angenommen. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 339 TEUR. Die Rückstellungen für Altersteilzeit sind aufgrund versicherungsmathematischer Gutachten mit einem Zinssatz von 0,72 % und einem Gehaltstrend von 2 % gerechnet.

Andere Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag gebildet. Die **„Sonstigen Rückstellungen“** enthalten Rückstellungen für laufende Instandhaltung in Höhe von 210 TEUR, für Betriebs- und Heizkosten von 524 TEUR und für Altersteilzeit von 384 TEUR.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Die Fristigkeit sowie die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitenspiegel dargestellt. Aufwendungsdarlehen wurden vollständig passiviert.

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Diese betreffen den Immobilienbestand und Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechtes zur Aktivierung latenter Steuern wurde verzichtet.

FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zur Absicherung von Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft ist in Form von Bankbürgschaften in Höhe von 1.420 TEUR Haftung übernommen worden. Die verbürgten Darlehen valutieren zum Bilanzstichtag mit 321 TEUR.

Aus den im Geschäftsjahr begonnenen energetischen Sanierungen sind bis zur Fertigstellung noch Leistungen von 1.254 TEUR zu erwarten. Für den begonnenen Wiederaufbau und einen Neubau sind weitere Leistungen von 8.460 TEUR bis zur Fertigstellung zu erwarten.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2019

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit				grundpfandrechtlich gesichert
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
gegenüber Kreditinstituten	72.732.806,67 (69.407.201,59)	4.376.249,44 (8.918.870,39)	68.356.557,23 (60.488.331,20)	17.245.672,35	51.110.884,88	72.732.806,67
gegenüber anderen Kreditgebern	2.288.620,33 (2.429.310,50)	142.945,42 (140.690,17)	2.145.674,91 (2.288.620,33)	514.538,23	1.631.136,68	2.288.620,33
aus erhaltenen Anzahlungen	6.297.288,77 (6.165.657,66)	6.297.288,77 (6.165.657,66)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
aus Vermietung	233.939,38 (203.577,43)	233.939,38 (203.577,43)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	734.664,03 (526.170,60)	734.664,03 (526.170,60)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
sonstige	1.015.817,19 (682.154,97)	1.015.817,19 (682.154,97)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	**83.303.136,37** (79.414.072,75)	**12.800.904,23** (16.637.121,22)	**70.502.232,14** (62.776.951,53)	**17.760.210,58**	**52.742.021,56**	**75.021.427,00**

Vorjahreswerte in Klammern

ANLAGENGITTER 2019

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen						Buchwerte	
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2019	01.01.2019	des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Zugängen	Abgängen	Umbuchungen	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	163.459,36	0,00	0,00	0,00	163.459,36	159.203,65	981,86	0,00	0,00	0,00	160.185,51	3.273,85	4.255,71
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	190.352.565,53	4.673.897,35	568.744,31	116.395,26	194.574.113,83	93.086.699,81	3.500.125,41	0,00	0,00	0,00	96.586.825,22	97.987.288,61	97.265.865,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.256.160,69	0,00	0,00	0,00	23.256.160,69	6.305.582,88	556.529,26	0,00	0,00	0,00	6.862.112,14	16.394.048,55	16.950.577,81
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	74.584,70	0,00	0,00	0,00	74.584,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74.584,70	74.584,70
Maschinen	16.549,21	0,00	1.215,63	0,00	15.333,58	16.546,68	0,00	0,00	1.215,13	0,00	15.331,55	2,03	2,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.032.942,77	34.847,34	79.773,85	0,00	988.016,26	759.909,62	107.305,11	0,00	73.326,36	0,00	793.888,37	194.127,89	273.033,15
Anlagen im Bau	505.535,98	6.066.388,24	0,00	995.822,91	7.567.747,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.567.747,13	505.535,98
Bauvorbereitungskosten	1.008.828,23	1.527,30	0,00	-995.822,91	14.532,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.532,62	1.008.828,23
geleistete Anzahlungen	116.395,26	0,00	0,00	-116.395,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	116.395,26
	216.363.562,37	10.776.660,23	649.733,79	0,00	226.490.488,81	100.168.738,99	4.163.959,78	0,00	74.541,49	0,00	104.258.157,28	122.232.331,53	116.194.823,38
Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.256.000,00	0,00	0,00	0,00	1.256.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.256.000,00	1.256.000,00
Beteiligungen	5.752,03	0,00	0,00	0,00	5.752,03	5.751,03	0,00	0,00	0,00	0,00	5.751,03	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	4.750,00	0,00	0,00	0,00	4.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.750,00	4.750,00
	1.266.502,03	0,00	0,00	0,00	1.266.502,03	5.751,03	0,00	0,00	0,00	0,00	5.751,03	1.260.751,00	1.260.751,00
Anlagevermögen insgesamt	**217.793.523,76**	**10.776.660,23**	**649.733,79**	**0,00**	**227.920.450,20**	**100.333.693,67**	**4.164.941,64**	**0,00**	**74.541,49**	**0,00**	**104.424.093,82**	**123.496.356,38**	**117.459.830,09**

SONSTIGE ANGABEN

Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG ist alleinige Gesellschafterin der gws-Service Dortmund-Süd mbH, Dortmund. Das Eigenkapital beträgt 2.401 TEUR. Die Gesellschaft weist für 2019 einen Jahresüberschuss von 144 TEUR aus.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestehen nicht.

Zum Bilanzstichtag bestehende Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus Leistungen und der steuerlichen Organschaft mit der Tochtergesellschaft.

MITARBEITERSTRUKTUR

Im Geschäftsjahr 2019 waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	13	6
Technische Mitarbeiter/-innen	6	-
Regiebetrieb	5	-
Hausmeister	4	-

Außerdem wurden 4 Auszubildende sowie stundenweise 6 Hauswarte und 2 Reinigungskräfte beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme / T€
Stand 31.12.2018	4.939	6.880	5.433
Stand 31.12.2019	4.949	6.954	5.444
Zugang	287	378	316
Abgang	277	304	305

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 142.265,62 EUR erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 11.000,00 EUR erhöht.

NACHTRAGSBERICHT

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2019 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

VORSCHLAG ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.008.394,41 EUR einen Betrag von 2.000.000,00 EUR im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen den sich ergebenden Bilanzgewinn von 698.394,41 EUR wie folgt zu verwenden:

a) Ausschüttung bzw. Zuschreibung von Gewinnanteilen in Höhe von 4 % mit 284.172,87 EUR

und

b) Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen mit 414.221,54 EUR.

AUFSICHTSRAT

Manfred Renno	Dipl.-Ingenieur, Vorsitzender
Ludger Wilde	Stadtrat der Stadt Dortmund, stellvertretender Vorsitzender
Bernhard Klösel	Rentner, Schriftführer
Anja Laubrock	stellvertretende Amtsleiterin der Stadt Dortmund, stellvertretende Schriftführerin
Petra Mück	Dipl.-Sozialpädagogin
Gisela Nürenberg	Dipl.-Ingenieurin, Amt für Wohnen und Stadterneuerung der Stadt Dortmund
Dr. Siegbert Panteleit	Dipl.-Ingenieur
Dr. Alexander Puplick	Rechtsanwalt und Notar (ab 24.05.2019)
Sabine Richarz	Hausfrau
Dennis Soldmann	M.A. Management (Accounting & Finance)
Ralf Tiefenbach	Angestellter
Dirk Wittmann	Geschäftsführer DEW21

VORSTAND

Boris Deuter	M.A. Real Estate Management, Vorsitzender (hauptamtlich)
Johannes Hessel	Dipl.-Volkswirt (nebenamtlich mit Verwaltungstätigkeit, bis 05.06.2019)
Wolfgang Schwingel	Prokurist der Dortmunder Volksbank eG i. R. (nebenamtlich)

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Dortmund, 6. März 2020

Der Vorstand

Boris Deuter

Wolfgang Schwingel

ALLES FÜR MEHR SERVICE-LÖSUNGEN

Mit der digitalen Wohnungsabnahme organisieren wir die Durchführung von Vor- und Endabnahmen sowie die Übergabe von Wohnungen erheblich einfacher und effizienter. Tablet und maßgeschneiderte Software dienen der direkten Protokollierung, sorgen für eine aktuelle und konsistente Datenbasis und sind die perfekten Werkzeuge für nachvollziehbare Kommunikation. **Sugambrerstraße**

gws-Wohnen
Dortmund-Süd eG

Am Schallacker 23
44263 Dortmund

Telefon (0231) 941314 - 0
Telefax (0231) 941314 - 14

info@gws-wohnen.de
gws-wohnen.de